



Medioinvest S.r.l.

Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2010
(con relativa relazione della
società di revisione)

KPMG S.p.A.
16 marzo 2011



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Campo di Marte, 19
06124 PERUGIA PG

Telefono 075 5722224
Telefax 075 5723081
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

**Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.
27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 165 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**

Al socio unico della
Medioinvest S.r.l.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, predisposto in forma abbreviata come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile, della Medioinvest S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'amministratore unico della Medioinvest S.r.l.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'amministratore unico. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 1 marzo 2010.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Medioinvest S.r.l. al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Medioinvest S.r.l. per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La Società, come richiesto dall'art. 2497-bis del Codice Civile, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società controllante. Il giudizio sul bilancio della Medioinvest S.r.l. non si estende a tali dati.

Perugia, 16 marzo 2011

KPMG S.p.A.

Alberto Mazzeschi
Socio

MEDIOINVEST SRL - Unipersonale -
VIA FRANCESCO BARACCA, 5
 CAPITALE SOCIALE € 9.298.000 INTERAMENTE VERSATO

B I L A N C I O A L 3 1 . 1 2 . 2 0 1 0

STATO PATRIMONIALE attivo	31.12.2010	31.12.2009
A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I. Immateriali</i>		
5) Avviamento	0	0
<i>Totale immateriali</i>	0	0
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	9.321.718	9.311.718
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.033	1.033
- f.do ammortamento	(2.655.173)	(2.375.521)
<i>Totale materiali</i>	6.667.578	6.937.230
<i>III. Finanziarie</i>		
<i>Totale finanziarie</i>	0	0
Totale immobilizzazioni	6.667.578	6.937.230
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I. Rimanenze</i>	0	0
<i>II. Crediti</i>		
- entro 12 mesi	23.501	27.891
- oltre 12 mesi	103.414	89.141
<i>Totale</i>	126.915	117.032
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	2.270.409	2.077.471
Totale attivo circolante	2.397.324	2.194.502
D) RATEI E RISCONTI	6.165	6.165
TOTALE ATTIVO	9.071.067	9.137.898

STATO PATRIMONIALE passivo		31.12.2010	31.12.2009
A)	PATRIMONIO NETTO		
	<i>I. Capitale</i>	9.298.000	9.298.000
	<i>II. Riserva sovrapprezzo azioni</i>	0	0
	<i>III. Riserva da rivalutazione</i>	0	0
	<i>IV. Riserva legale</i>	4.019	4.019
	<i>V. Riserva azioni proprie in portafoglio</i>	0	0
	<i>VI. Riserve statutarie</i>	1.516	1.516
	<i>VII. Altre riserve</i>	580	580
	<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(196.576)	(126.141)
	<i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i>	(65.918)	(70.434)
	Totale patrimonio netto	9.041.622	9.107.540
B)	FONDI PER RISCHI ED ONERI	0	0
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO	0	0
D)	DEBITI		
	- entro 12 mesi	29.444	30.358
	- oltre 12 mesi	0	0
	Totale debiti	29.444	30.358
E)	RATEI E RISCONTI	0	0
	TOTALE PASSIVO e NETTO	9.071.066	9.137.898

CONTO ECONOMICO		31.12.2010	31.12.2009
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE		
	1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	288.209	286.541
	2) <i>Variazione delle rimanenze</i>	0	0
	3) <i>Variazione lavori in corso su ordinazione</i>	0	0
	4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	0	0
	5) <i>Altri ricavi e proventi</i>		
	- vari	0	0
	- contributi in c/esercizio	0	0

Totale valore della produzione	288.209	286.541
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	(23)	(143)
7) <i>Per servizi</i>	(61.363)	(44.818)
8) <i>Per godimento beni di terzi</i>	0	0
9) <i>Per il personale</i>		
a) <i>salari e stipendi</i>	0	0
b) <i>Oneri sociali</i>	0	0
c) <i>Trattamento di fine rapporto</i>	0	0
d) <i>Trattamento di quiescenze e simili</i>	0	0
e) <i>altri costi</i>	0	0
Totale costo del personale	0	0
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) <i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	0	(18.747)
b) <i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	(279.652)	(279.455)
c) <i>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0	(18.748)
d) <i>Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e dispon.</i>	0	0
Totale degli ammortamenti e delle svalutazioni	(279.652)	(316.950)
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, merci</i>	0	0
12) <i>Accantonamenti per rischi</i>	0	0
13) <i>Altri accantonamenti</i>	0	0
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	(47.035)	(58.134)
Totale costi della produzione	(388.073)	(420.046)
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(99.864)	(133.505)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	0	0
- <i>da imprese controllate</i>	0	0
- <i>da imprese collegate</i>	0	0
- <i>altri</i>	0	0
16) <i>Altri proventi finanziari</i>	17.628	20.905
a) <i>da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	0	0
- <i>da imprese controllate</i>	0	0
- <i>da imprese collegate</i>	0	0
- <i>da imprese controllanti</i>	0	0

A
T

- altri	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	17.628	20.905
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0
- altri	17.628	20.905
Totale dei proventi finanziari	17.628	20.905
17) Interessi e altri oneri finanziari		
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0
- altri	0	0
Totale degli oneri finanziari	0	0
Totale proventi ed oneri finanziari (15+16-17)	17.628	20.905
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
Totale delle rettifiche di attività finanziarie (18-19)	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi		
- plusvalenze da alienazioni	5.129	23.562
- varie	0	0
21) Oneri		
- minusvalenze da alienazioni	0	0
- imposte esercizi precedenti	0	0
- varie	0	0
Totale partite straordinarie	5.129	23.562
Risultato prima delle imposte (A-B±D±E)	(77.107)	(89.038)
22) Imposte dell'esercizio		
a) imposte correnti	(3.084)	(7.443)

b) imposte differite	(3.270)	0
c) imposte anticipate	17.543	26.046
23) UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO	(65.918)	(70.434)

L'amministratore attesta che i dati contenuti nello Stato Patrimoniale, nel Conto Economico e nella Nota integrativa di seguito presentata, corrispondono alle risultanze delle scritture contabili.



MEDIOINVEST S.r.l. - Unipersonale

Sede in Via Francesco Baracca, 5 -PERUGIA (PG)

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2010

Premessa

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice Civile. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

La Società svolge un'attività di locazione di immobili di proprietà siti in Terni, la cui redditività si è significativamente ridotta nel corso degli ultimi esercizi, a seguito della cessazione di due contratti di locazione relativi ad una parte del complesso immobiliare, precedentemente locati all'INAIL ed alla società Coop Centro Italia S.c.arl., avvenuti nel corso del 2006 e non ancora affittati alla data di approvazione del presente bilancio. Conseguentemente l'esercizio 2010 si chiude con la rilevazione di una perdita pari ad € 65.918 (€ 70.434 al 31 dicembre 2009), dopo aver effettuato ammortamenti per € 279.652.

Infatti anche l'esercizio appena concluso ha visto la società impegnata in un mercato particolarmente difficile, a seguito della congiuntura economica che continua a penalizzare il settore immobiliare e le locazioni, conseguentemente non è stato possibile procedere all'affitto degli spazi attualmente non occupati.

La gestione ordinaria degli spazi locati è sintetizzabile nella seguente tabella che espone il dettaglio dei ricavi per singolo affittuario:

Affittuario	Scadenza	Valore originario	Valore indicizzato
Oviessa S.r.l.	2014	221.376	261.955

Studio Associato Longhi - Cecchini	2011	23.241	26.254
		244.617	288.209

Continua l'impegno da parte dell'Amministratore nell'attività di ricerca di nuovi inquilini, al fine di valorizzare completamente le potenzialità del complesso immobiliare; al momento si è in attesa di risultati.

Si rileva che, alla data di chiusura del presente bilancio, rimane pendente un unico contenzioso. Si tratta di un contenzioso "satellite" alla causa attiva contro il Condominio di Piazza Buozzi, nato dalla domanda di alcuni condomini di definire d'autorità le tabelle millesimali. Pertanto, come confermato anche dal legale esterno che assiste la Società, non esiste al riguardo un vero contrasto con gli attori del giudizio. La sentenza definitiva è attesa entro il primo semestre 2011.

Si evidenzia quindi che, come già descritto nel bilancio relativo al precedente esercizio, la positiva conclusione dei contenziosi aventi per oggetto gli immobili di proprietà della Società potrà sicuramente agevolare un eventuale processo di realizzazione sul mercato degli immobili o di alienazione della stessa società da parte della Capogruppo, che era resa particolarmente difficoltosa nel corso dei precedenti esercizi, nonostante le manifestazioni di interesse da parte di molteplici potenziali acquirenti, dalle causa pendente.

Nel corso dell'esercizio 2010 peraltro la Capogruppo Unicredit SpA ha formalizzato all'Amministratore Unico il proprio assenso alla cessione del 100% del capitale della controllata Medioinvest Srl.

Conseguentemente l'Amministratore ha avviato alcune trattative, attualmente in corso, finalizzate alla cessione della Società da completare entro il primi 9 mesi del 2011.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si rilevano eventi significativi successivi alla data di chiusura dell'esercizio.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La società appartiene a Unicredit spa, che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio (2009) approvato della suddetta Società redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Unicredit S.p.A. Bilancio al 31.12.2009**Stato patrimoniale riclassificato**

(milioni di euro)

Attività

	31.12.2009
Cassa e disponibilità liquide	5.914
Attività finanziarie	6.352
Crediti verso banche	203.963
Crediti verso clientela	51.665
Investimenti finanziari	83.833
Coperture	4.441
Attività materiali	33
Avviamenti	8.739
Altre attività immateriali	31
Attività fiscali	5.563
Altre attività	2.452
Totale dell'attivo	372.956

Passività

	31.12.2009
Debiti verso banche	159.607
Raccolta da clientela e titoli	147.007
Passività finanziarie di negoziazione	2.939
Passività finanziarie valutate al fair value	-
Coperture	5.045
Fondi per rischi ed oneri	1.258
Passività fiscali:	615
Passività associate a gruppi di attività in via di dismissione	-
Altre passività	2.393
Patrimonio netto:	54.092
- capitale e riserve	53.958
- riserve di valutazione attività disponibili per la vendita e di cash-flow hedge	83
- utile netto d'esercizio	51
Totale del passivo	372.956

Conto economico riclassificato

	31.12.2009
Interessi netti	-587
Dividendi ed altri proventi su partecipazioni	1.324
Margine d'interesse	737
Commissioni nette	46
Risultato netto negoziazione, coperture e fair value	117
Saldo altri proventi/oneri	157
Proventi di intermediazione e diversi	320
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	1.057
Spese per il personale	-552

MEDIOINVEST srl

Reg.Imp./P.I. 02541100547
REP. E.A. 224.205

Altre spese amministrative	-537
Recuperi di spesa	73
Rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali e immateriali	-8
Costi operativi	.1.024
RISULTATO DI GESTIONE	33
Accantonamenti netti per rischi e oneri	-105
Oneri di integrazione	-17
Rettifiche nette su crediti e su accantonamenti per garanzie ed impegni	-108
Profitti netti da investimenti	-205
UTILE LORDO DELL'ATTIVITA' CORRENTE	-402
Imposte sul reddito di esercizio	453
UTILE NETTO	51



MEDIOINVEST Srl
Società con socio unico
Sede Sociale: 06128 Perugia – Via Francesco Baracca, 5
Tel. 075 / 9663452 – 075 / 5691
Fax 075 / 9663460 – 075 / 9663450
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unicredit SpA

Capitale sociale: Euro 9.298.000,00
Iscrizione al Registro delle Imprese di
Perugia, Codice fiscale e Partita Iva:
02541100547

Criteri di formazione

Il Bilancio è stato redatto nel rispetto delle norme di legge, interpretate ed integrate dai documenti emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità e, ove mancanti, quelli internazionali (IFRS).

Gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico sono conformi a quelli previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2010 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività, che si basa sulla prospettiva di poter affittare a nuovi soggetti gli spazi attualmente non locati con l'obiettivo di ripristinare per la società una situazione di equilibrio economico e sul mantenimento del supporto finanziario da parte dell'azionista

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio della competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni*Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli eventuali oneri

accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. Le aliquote d'ammortamento sono state calcolate in maniera sistematica, tenuto conto dell'entrata in funzione dei nuovi beni acquisiti.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

- fabbricati 3%;
- mobili e arredi 12%.

Le immobilizzazioni che alla data di chiusura dell'esercizio risultino durevolmente di valore inferiore a quello contabilizzato sono iscritte a tale minore valore, che tuttavia potrà essere rettificato nei successivi bilanci qualora vengano meno le ragioni all'origine della svalutazione.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto Economico; i costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alla residua possibilità d'utilizzo degli stessi.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo; si precisa inoltre che non esistono crediti in valuta.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale; si precisa inoltre che non esistono debiti in valuta.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

Vengono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi vengono rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si procede alla costituzione di fondi rischi generici privi di

giustificazione economica.

TFR

La società non occupa dipendenti alla data del 31 dicembre 2009.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte dell'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. Sulla base del documento OIC n°25 sono state iscritte imposte anticipate/differite calcolate sulle differenze temporanee tra il valore civilistico e fiscale delle attività e passività. Le imposte anticipate sono contabilizzate tenendo conto di una ragionevole certezza circa il conseguimento di utili futuri da riassorbire le suddette imposte.

Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi (di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi) ed i costi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Attività**B) Immobilizzazioni****II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
6.667.578	6.937.230	-269.652

La voce si riferisce quasi esclusivamente ai fabbricati commerciali acquisiti in sede di conferimento di ramo d'azienda da parte della società T.I.M. S.r.l., socio fondatore di Medioinvest, effettuato nell'esercizio 2001, la cui gestione rappresenta l'unica attività svolta dalla società.

La normativa fiscale (D.Lgs 223/2006 e 262/2006) ha richiesto che, con riferimento agli immobili, sia individuata la quota di costo storico rappresentativa del valore dei terreni su cui insistono i fabbricati; la norma ha quindi previsto che tale valore, attribuito al terreno sulla base di percentuali forfetarie non sia più deducibile fiscalmente dal reddito.

La società ha applicato tale normativa con esclusivo riferimento agli effetti di natura fiscale ed ha conseguentemente proseguito il processo di ammortamento civilistico anche per l'esercizio 2010 in maniera sistematica e coerente con quello degli esercizi precedenti mentre, a soli fini fiscali, si è provveduto allo scorporo della quota di costo non deducibile relativa ai terreni, stimata forfetariamente pari al 20% del costo storico dell'immobile, cioè pari a euro 1.862.344. Una quota degli ammortamenti iscritti nel conto economico è stata conseguentemente considerata non deducibile nell'esercizio e ripresa a tassazione per euro 55.870. Tale impostazione contabile ha determinato una riduzione del valore contabile complessivo della voce Fabbricati rispetto al corrispondente valore fiscale e la conseguente iscrizione di un credito per imposte anticipate complessivamente pari a euro 87.715,90.

L'amministratore ritiene, anche sulla base di una perizia predisposta nei primi mesi dell'esercizio 2010 da un tecnico indipendente, che il valore di mercato degli immobili di proprietà della società sia in linea con il valore contabile esposto in bilancio. Si evidenzia inoltre che la positiva soluzione dei contenziosi avente ad oggetto gli stessi immobili, descritta nei paragrafi precedenti, agevolerà l'eventuale processo di cessione.

Conseguentemente non si rilevano fenomeni di perdita durevole di valore.

Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	9.311.718
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica	-
Ammortamenti esercizi precedenti	-2.374.488
Svalutazione esercizi precedenti	-
Saldo al 31/12/2009	6.937.230
Acquisizione dell'esercizio	10.000
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica dell'esercizio	-
Svalutazione dell'esercizio	-
Cessioni dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	-279.652
Saldo al 31/12/2010	6.657.578

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	1.033
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica	-
Ammortamenti esercizi precedenti	-1033
Svalutazione esercizi precedenti	-
Saldo al 31/12/2009	0
Acquisizione dell'esercizio	-
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica dell'esercizio	-
Svalutazione dell'esercizio	-
Cessioni dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	0
Saldo al 31/12/2010	0

**Informazioni relative alle immobilizzazioni alla fine dell'esercizio**

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si evidenzia che nessuna rivalutazione è stata eseguita sulle immobilizzazioni immateriali e materiali iscritte nel

bilancio della società al 31/12/2010.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo tra le immobilizzazioni. Nessuna garanzia reale è iscritta sui beni sociali.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
126.915	117.032	-9.883

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
verso clienti	16.481	0	0	16.481
verso controllate	0	0	0	0
verso collegate	0	0	0	0
verso controllanti	0	0	0	0
per crediti tributari	6.842	0	0	6.842
per imposte anticipate	3.270	100.144	0	103.414
Verso altri	78	0	0	78
	23.501	103.414	-	126.915

Tra i crediti verso clienti è inclusa l'esposizione verso uno dei due affittuari degli immobili di proprietà della società, che continua a svolgere regolarmente la propria attività nei locali di proprietà della società e non presenta, a giudizio dell'Amministratore, rischi di insolvenza. Pertanto non è stato effettuato alcun accantonamento al fondo svalutazione crediti.

Per ulteriori informazioni relative alle attività per imposte anticipate, pari ad €103.414, si rimanda al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso erario, al 31/12/2010, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Credito verso erario per ritenute	4.760
Credito Ires	1.799
	6.559

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
2.270.409	2.077.471	192.925

Descrizione	31/12/2010	31.12.2009
Depositi bancari e postali	2.270.396	2.077.388
Denaro e altri valori in cassa	13	83
Totale	2.270.409	2.077.471

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
9.041.641	9.107.540	-65.899

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto degli ultimi due esercizi:

	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva statutaria	Altre Riserve	Risultati esercizi precedenti	Risultato d'esercizio	Totale
Totali al 31/12/2008	9.298.000	4.019	1.516	580	(85.090)	(41.051)	9.177.974
Destinazione dell'utile netto dell'esercizio 2009:							
- utili/perdite portate a nuovo					(41.051)		
Risultato dell'esercizio						(70.434)	(70.434)
Totali al 31/12/2009	9.298.000	4.019	1.516	580	(126.141)	(70.434)	9.107.540
Destinazione dell'utile netto dell'esercizio 2010:							
- utili/perdite portate a nuovo					(70.434)		
Risultato dell'esercizio						(65.918)	(65.918)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	9.298.000	4.019	1.516	580	(196.575)	(65.918)	9.041.622

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	9.298.000				
Riserva legale	4.019	B	4.019		
Altre riserve	2.096	A, B	2.096		
Utili/perdite a nuovo	(196.575)		-		
Totale			6.115		
Quota non distribuibile			(6.115)		
Residua quota distribuibile			-		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

D) Debiti

Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
29.444	30.358	914

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti verso fornitori	25.499	0	0	25.499
Debiti costituiti da titoli di cred				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	3.945	0	0	3.945
Altri debiti				
Totale	29.444	0	0	29.444

La voce debiti verso fornitori include prevalentemente il debito per fatture da ricevere di competenza del periodo, pari a € 25.165.

I debiti tributari sono riferiti a:

- quanto ad euro € 3.084 all'IRES di competenza dell'esercizio;
- quanto ad € 861 al debito verso l'erario per IVA,

Nessun debito iscritto in bilancio è assistito da garanzia reale su beni sociali.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
288.209	286.541	1.668

I ricavi sono riferiti prevalentemente all'attività caratteristica della società, consistente nella locazione degli immobili di proprietà.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
-388.073	-420.046	-31.973

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	23	143.42	-120
Servizi	61.363	44.818	16.545
Godimento di beni di terzi	-	-	-
Salari e stipendi	-	-	-
Oneri sociali	-	-	-
Trattamento di fine rapporto	-	-	-
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	-	18.747	-18.747
Ammortamento immobilizzazioni materiali	279.652	279.455	197
Accantonamenti a fondo rischi e oneri	-	18.748	-18.748
Oneri diversi di gestione	47.035	58.134	-11.099
	388.073	420.046	-31.973

La voce Oneri diversi di gestione include prevalentemente imposte e tasse diverse dall'imposte sul reddito d'esercizio (ICI), per € 42.456.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
	17.628	20.905	3.277
Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Interessi bancari e postali	0	0	0
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
Proventi diversi dai precedenti	17.628	20.905	-3.277
Utili (perdite) su cambi	0	0	0
	17.628	20.905	-3.277

La voce accoglie gli interessi attivi maturati sul conto corrente ordinario; il rendimento dell'esercizio 2010 risulta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
	11.189	18.603	7.414
Imposte	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Imposte correnti:	-6.354	-7.443	1.089
IRES	-3.084	-7.443	4.359
IRAP	0	0	0
Reversal Imposte anticipate	-3.270	0	3.270
Imposte anticipate	17.543	26.046	-8.503
IRES	15.364	22.811	-7.447
IRAP	2.179	3.235	-1.056
	11.189	18.603	-7.414

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e

l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore (77.107)	Imposte
Risultato prima delle imposte		
Onere fiscale teorico (%)	27,5%	(21.204)
Variazioni in aumento	101.819	28.000
Variazioni in diminuzione	10.415	2.864
Imponibile fiscale	11.213	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		3.084

Le variazioni in aumento sono principalmente riferite alle seguenti fattispecie:

- l'ammortamento calcolato sul valore dei terreni, fiscalmente non deducibile, come meglio descritto nei paragrafi successivi;
- gli oneri per imposte non deducibili (ICI).

La società, come nei precedenti esercizi, nella determinazione del carico fiscale per l'esercizio 2010 non ha considerato quanto previsto dall'art. 30 della Legge 724/1994, che stabilisce un ammontare di ricavi minimi, determinati in modo forfetario in percentuale dei valori dell'attivo patrimoniale, da utilizzare come reddito imponibile minimo ai fini del calcolo dell'IRES e dell'IRAP. Infatti sulla base di quanto previsto dalla Circolare n. 25 del 4 maggio 2007 dell'Agenzia delle Entrate risultano escluse dalla suddetta disciplina per espressa previsione le società controllate da società o enti i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati italiani ed esteri.

Fiscalità differita / anticipata

Ai fini IRES:

Descrizione	Sdo al 31.12.2009	Utilizzo imposte esercizi precedenti	Imposte anticipate iscritte nell'esercizio	Crediti per imposte anticipate al 31.12.2010
Tab.2				
Imposte anticipate IRES:	a)	b)	c)	e=a-b+c
Ammortamento in deducibile dei terreni	223.480	-	55.870	279.350
Avviamento ammortizzato fiscalmente in 18 anni	60.407	-10.415		49.992
Totale diff. temp. Imponibili	283.887	-10.415	55.870	329.342
Aliquota imposta	27,5%	27,5%	27,5%	27,5%
Totale imposte anticipate	78.069	-2.864	15.364	90.569

Ai fini IRAP:

Descrizione	Sdo al 31.12.2009	Utilizzo imposte acc.te es. prec.	Imposte anticipate iscritte nell'esercizio	Crediti per imposte anticipate al 31.12.2010
Tab.2				
Imposte anticipate IRAP:	a)	b)	c)	e=a-b+c
Ammortamento indeducibile dei terreni	223.480	-	55.870	279.350
Avviamento ammortizzato fiscalmente in 18 anni	60.407	-10.415		49.992
Totale diff. temp. Imponibili	283.887	-10.415	55.870	329.342
Aliquota imposta	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Totale imposte anticipate	11.072	-406	2.179	12.844

La fiscalità differita è principalmente relativa all'ammortamento calcolato sul valore dei terreni, incluso nel valore dei fabbricati esposti in bilancio, non deducibile fiscalmente a partire dall'esercizio 2006 e stimato forfaitariamente (come previsto dalle citate norme fiscali) pari al 20% del costo storico dell'immobile, cioè pari a €1.862.344. La recuperabilità delle imposte anticipate iscritte è legata esclusivamente alla plusvalenza fiscalmente rilevante che verrebbe realizzata in caso di cessione dell'asset.

Le attività per imposte anticipate includono anche la fiscalità differita attiva relativa ai valori di avviamento, iscritti nell'esercizio 2001 in sede di conferimento del ramo d'azienda da parte della società T.I.M. S.r.l., socio fondatore di Medioinvest, ed oggetto di svalutazione integrale nel corso dell'esercizio 2009.

Gli anni che risultano essere accertabili risultano essere:

- ai fini della dichiarazione dei redditi dal periodo d'imposta anno 2007;
- ai fini della dichiarazione I.V.A. dal periodo d'imposta 2007.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti all'Amministratore Unico, ai membri del Collegio Sindacale e alla Società di Revisione.

Qualifica	Compenso
Amministratore Unico	1.000
Collegio Sindacale	9.000
Società di Revisione	8.000

Si evidenzia che, con lettera del 22 novembre 2006, l'Amministratore Unico ha comunicato alla Società la rinuncia ai propri compensi per tutta la durata del suo mandato.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Proposta in merito alla copertura della perdita

Si propone di rinviare la perdita a futuro esercizio.

L'Amministratore Unico

Luciano Bacoccoli

